L'Établissement Public Foncier Local : Mode d'emploi

Dans une précédente étude a été analysée l'opportunité de créer un Etablissement Public Foncier Local à l'échelle du Pays Cœur Entre Deux Mers pour répondre aux défis posés par la forte demande d'urbanisation des espaces ruraux et son corollaire sur le renchérissement du prix des terrains disponibles pour la réalisation d'équipements publics ou sociaux de la part des collectivités locales.

Cette étude avait conclu à l'absence d'opportunité d'une telle création mais avait souligné l'intérêt pour le Pays Cœur entre Deux Mers de soutenir voire susciter la création d'un Etablissement public foncier local à l'échelle du département.

La présente note a pour objet :

→ de compléter l'étude précédente par une synthèse des questions et des réponses les plus fréquentes que peuvent se poser les élus locaux face à la proposition d'adhésion à un Etablissement public foncier local qui pourrait leur être présentée par le département de la GIRONDE

→ de formuler l'avis de la commission Urbanisme et infrastructures sur le développement de l'outil Etablissement public foncier local au sein du Pays Cœur Entre Deux Mers en prenant en compte les développements récents du projet du Conseil général dans ce domaine.

Retour sur la création de l'E.P.F.L.

- Rappel de l'étude précédente :

Pour être viable un E.P.F.L. doit être créé sur un territoire qui couvre l'une des aires suivantes :

- Un pays
- Un ensemble de pays
- Un département
- Une région

- Contexte en Gironde :

- Le Conseil Régional d'Aquitaine privilégie une stratégie de soutien aux créations locales d'E.P.F.L
- Le Conseil Général a délibéré sur la mise en œuvre d'une étude de principe de création d'un E.P.F.L. au niveau départemental

L'E.P.F.L. en Questions

● Qui peut adhérer ?

Peuvent adhérer à un EPFL :
- Des Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI):
- Communautés de Communes
- Communautés d'agglomération
- Communautés Urbaines
- Des communes
- Des départements
- Une région

Dans la fiche jointe à la présente note (p 5), on notera que la Région Aquitaine et le Département des Pyrénées Atlantiques sont membres de l'Etablissement public foncier local du Pays Basque et qu'ils en constituent les principaux bailleurs de fonds.

● Quelles sont conditions d'adhésion à un EPFL ?

L'Intercommunalité adhérente à l'EPFL doit détenir les 3 compétences :
- la mise en oeuvre d'un Schéma de cohérence territoriale
- la réalisation de Zones d'aménagement concertée
- l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat

● Quel est le périmètre d'un EPFL ?

Ainsi, le périmètre de l'Etablissement public foncier local est formé :

- des Intercommunalités possédant les trois compétences
- des Intercommunalités ne possédant pas les trois compétences requises mais auxquelles les communes dont elles - - sont constituées ont transféré une ou deux de ces compétences
- des communes possédant les trois compétences et désirant adhérer directement .

● Quel est le mode d'organisation d'un EPFL ?

L'EPFL est formé de ses seuls adhérents. Il est composé :
- d' un Président
- d'un Conseil d'Administration
- d'une Assemblée Générale.

➲ L'Assemblée Générale

Chaque membre de l'EPFL est représenté dans l'assemblée générale en fonction de sa population
- par des délégués titulaires
- et des suppléants

Dont le mandat suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

L'Assemblée Générale élit en son sein le Conseil d'Administration.
Elle est informée par un rapport d'activité et financier.
Elle donne son avis sur :
- les orientations budgétaires
- la programmation pluriannuelle
- les admissions et retraits des membres de l'EPFL
- les modifications statutaires

Elle vote le produit de la taxe spéciale d'équipement.

➲ Le Conseil d'Administration

Il est composé de membres élus au sein de l'Assemblée Générale.
Les sièges sont répartis selon la taille des EPCI et des communes.
S'ils en sont membres, le Conseil Général et le Conseil Régional disposent également de sièges au sein du Conseil d'Administration. Ses pouvoirs sont :
- l'élection du Président et des vice-Présidents
- la nomination du directeur de l'EPFL
- la détermination des orientations de la politique à suivre et fixation d'un programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles
- le vote de l'état prévisionnel des recettes et des dépenses
-l'autorisation des emprunts
- l'approbation des comptes et se prononce sur l'affectation du résultat
- la détermination des conditions de recrutement du personnel
- enfin, l'approbation des transactions ou l'autorisation donné au directeur général à transiger dans les conditions qu'il détermine.

● Quelles sont les ressources d'un EPFL ?

Ce sont :
- la taxe spéciale d'équipement
- la contribution de solidarité pour le logement social
- les contributions accordées par l'Etat et les collectivités locales ou territoriales
- les emprunts
- la rémunération de ses prestations de services (voir si dessous)
- et les dons et legs.

● Quelles sont les compétences de l'EPFL?

L'EPFL a pour objet de réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute autre personne publique :
- toute acquisition foncière ou immobilière en vue de :
- la constitution de réserves foncières
- la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

● Quelles sont les rapports entre l'EPFL et ses membres ?

→Réaliser des Prestations foncières, c'est-à-dire :

- recueillir des informations et des diagnostics sur les biens : visite des sites, analyse de l'état foncier, demande d'évaluation domaniale, recueil des termes de référence, diagnostics réglementaires, suivi des procédures liées aux activités classées,…
- conduire des négociations avec les propriétaires et les occupants des biens,
- mettre en œuvre des outils fonciers du code de l'urbanisme

→Mettre en œuvre des outils fonciers tels que :

- la négociation de gré à gré
- l'exercice du droit de préemption (DPU ou ZAD)
- l'emplacement réservé au POS/PLU
- l'accord amiable sous déclaration d'utilité publique
- la procédure d'expropriation

→Passer une convention de réserve foncière :

Celle-ci s'applique à une intervention foncière ponctuelle, dont elle précise le champ géographique.
Elle fixe :

- le mode opératoire
- la durée de portage
- le taux d'actualisation annuelle
- le coût par an

→Passer une convention d'action foncière :

Celle-ci est une convention globale pluriannuelle qui s'appuie sur la stratégie de développement de la collectivité.
Elle repend le programme élaboré en partenariat et un plafond global négocié.
Elle est caractérisée par sa souplesse de gestion.
Elle peut prévoir plusieurs durées de portage .
Elle fixe en fonction des durées de portage:

- le taux d'actualisation
- le coût par an

→ Elaborer un programme d'action foncière

C'est un dispositif proposé aux collectivités des agglomérations structurantes (communes ou agglo). Il prend la forme d'un contrat pluriannuel et global s'appuyant sur le projet urbain de la collectivité et d'un programme élaboré en partenariat et plafond global négocié.
Il se caractérise par sa souplesse de gestion.
Plusieurs durées de portage sont possibles
Il fixe en fonction des durées de portage:

- le taux d'actualisation
- le coût par an

- Quelle est la rémunération de l'EPFL ?

Elle est multiple :
- le prix de vente des immeubles acquis par l'Etablissement comprend une part prix de revient :
- la valeur d'achat du bien et les indemnités de toutes natures versés aux ayants droit,
- les frais divers (notaire, géomètre, etc.),
- le montant des travaux d'entretien et de conservation,
- les honoraires de l'EPFL calculés forfaitairement à x% des sommes ci-dessus,

Ce prix de revient est actualisé annuellement à un taux variable selon la convention passée avec la collectivité.
L'ensemble représente le prix de vente à la collectivité.

- Quel est le rôle du département ?

A la date de ce jour – juillet 2007 – le département de la GIRONDE prépare le lancement de l'étude de faisabilité du futur Etablissement Public Foncier Local Départemental dont la création de principe a été décidée par l'assemblée départementale.
Ce travail, dans une première phase consistera à :
Réaliser un inventaire complet des compétences déléguées aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale
Recenser les collectivités et leurs groupements volontaires pour adhérer à l'Etablissement public Foncier local
Dans une seconde phase, les adhérents seront appelés à définir les plans d'action en matière foncière.

AVIS DE LA COMMISSION URBANISME ET INFRASTRUCTURES

Face aux enjeux démographiques et urbanistiques, la Pays Cœur Entre Deux Mers semble constituer le bon échelon territorial pour :
Accompagner les Communautés de Communes ou les Communes n'ayant pas délégué leur compétence en matière d'urbanisme dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière globale.
Favoriser la mise en place d'une politique foncière « dynamique » au service du développement des activités économiques et de l'habitat social
Apporter aux collectivités qui le composent le conseil nécessaire dans la mise en place des outils fonciers.
Favoriser entre les collectivités la mutualisation des moyens en vue de la mise en place des stratégies foncières
Permettre aux collectivités et à leur groupement de se doter d'un outil de maîtrise du foncier qui leur apporte une vision à moyen et long terme de l'aménagement des territoires locaux dans le cadre des politiques locales de développement économique et d'habitat social.

Pièce jointe :

L'EPFL du Pays basque sur les rails
publié le 02 août 2006

Le bureau de l'EPFL (Etablissement public foncier local) du Pays basque vient de recruter son directeur, Arnaud Portieret. Il a prévu de s'atteler en priorité à la réalisation de trois documents qui détermineront le fonctionnement de l'établissement. Le Plan prévisionnel d'investissement fixera la capacité financière de la structure qui sera dotée d'un règlement intérieur. Arnaud Portieret souhaite aussi mettre au point une grille de lecture qui permettra de hiérarchiser les dossiers en prenant en compte la volonté d'anticipation, le respect de la programmation des Scot ou PADD et la recherche d'équilibre au niveau des territoires. Ces trois documents stratégiques seront adoptés lors du prochain conseil d'administration qui devrait avoir lieu début septembre.
Philippe Juzan, le président de l'EPFL, a d'ores et déjà annoncé la mise en place de frais de portage (a priori quatre ans maximum) à hauteur de 3% pour financer le fonctionnement de l'établissement. Par ailleurs, la taxe spéciale d'équipement, fixée à 5 euros par habitant, pourrait évoluer à la hausse ou à la baisse, selon les besoins. Il a également rappelé les objectifs en donnant la priorité au logement (55% du budget).
52 communes du littoral et de la zone intermédiaire ont, à ce jour, intégré l'établissement du Pays basque. Arcangues, Jatxou et Souraide n'en font pas partie et trois autres communes qui refusaient d'adhérer à l'établissement public, Ahetze, Ascain et Ciboure, devraient finalement y participer par le biais de leur communauté de communes.

Bruno Fay / Innovapresse Pau
Philippe JUZAN / Président de l'Etablissement Public Foncier Local

«Pour certains le périmètre de l'EPFL est trop étendu, pour d'autres, trop étroit »

«Pourquoi pas un autre EPFL en Pays Basque intérieur ? Nous avons franchi un premier pas avec la création du premier EPFL dans ledépartement, et ce ne sera peut-être pas le seul. Où il s'agrandira, où l'on en créera d'autres».

A l'issue de l'assemblée générale jeudi soir, Philippe Juzan, conseiller général et adjoint au maire de Saint-Jean-de-Luz a été porté à la présidence par le conseil d'administration. Une assemblée générale qui regroupe les représentants de la CABAB, des communautés de communes Nive-Adour, Hasparren et Bidache, ainsi que les communes d'Ainhoa, Arbonne, Bardos, Bassussarry, Bidart, Biriatou, Boucau, Cambo, Espelette, Guéthary, Halsou, Hendaye, Itxassou, La Bastide-Clairence, Larressore, Louhoussoa, St-Jean-de-Luz, St-Pée, Sare, Urrugne, Urt et Ustaritz. L'EPFL est compétent pour réaliser toute acquisition foncière ou immobilière à la demande de ses membres, en vue de la constitution de réserves foncières ou d'opérations d'aménagement. L'EPFL acquerra les biens, les portera pendant 4 ans maximum, le temps pour le membre intéressé de mettre en place un projet. À l'issue de l'assemblée générale, nous avons rencontré, fraîchement élu, le président Philippe Juzan, afin de connaître ses intentions.
Quels sont vos objectifs en tant que président de l'EPFL?
Mon objectif est de faire que ce nouvel outil soit efficace. L'EPFL ne marchera que si les élus estiment que c'est un outil qui leur correspond, qui peut leur rendre service. En tant que président je serai là pour animer le conseil d'administration qui portera les dossiers. Je suis simplement un animateur, un décideur de plus parmi les élus, et l'EPFL sera ce que voudront les élus.

Avec 3 millions d'euros du département, jusqu'à 3 millions de la région et 200 000 euros de l'Etat au départ, avec un million d'euros par an avec l'instauration de la Taxe Spéciale d'Equipement, estimez-vous que ce soit un budget suffisant pour réaliser beaucoup d'opérations et des opérations intéressantes ?

Je pense que nous avons fixé un taux de départ, fixé à 1 million d'euros. Nous avions fait une simulation avec 3,5 millions d'euros prélevés. On lance la machine calmement, on verra les demandes et au fur et à mesure, s'il y a nécessité, on pourra augmenter la capacité. Tout en sachant que cet outil permettra de faire du portage limité dans le temps, et non du cumul de foncier indéfiniment. Au bout de 4 ans les collectivités achèteront les terrains à l'EPFL pour y réaliser des projets. Dans 4 ou 5 ans, il y aura les premières rotations, et l'on verra alors s'il y a besoin de plus de budget, en fonction des projets qui se présenteront à nous.

La plupart des villages côtiers sont présents. Il manque Ahetze, Ciboure, Ascain, Arcangues et Souraïde. Certains contraires à une nouvelle taxe, d'autres ne trouvant pas d'intérêt. Qu'en pensez-vous ?

Je ne porterai pas de jugement de valeur par rapport aux six communes qui n'ont pas adhéré, chacun a son raisonnement. La discussion s'est installée partout, puisque nous savons que l'EPFL n'est qu'un outil de plus. Beaucoup estiment que l'EPFL n'apportera pas grand-chose à la problématique du logement en Pays Basque, à nous de prouver le contraire.

Justement, est-ce que l'EPFL changera quelque chose à la crise du foncier et de l'habitat ?

Je le pense depuis longtemps. Ma première idée était de monter un EPFL dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale-Sud. L'étude faite par l'agence d'urbanisme a démontré que la dimension n'était pas suffisante, et qu'il fallait une capacité financière et de communes plus importantes que ce que nous allions avoir au sein du SCOT-sud.

En revanche le périmètre s'arrête à la zone intermédiaire, laissant de côté le Pays Basque intérieur, à l'exception de la zone de Bidache.

C'est le grand débat du périmètre. Nous en avons discuté également au sein du conseil municipal de Saint-Jean-de-Luz. Pour certains, ce périmètre est trop étendu, pour d'autres trop étroit. L'EPFL a vu le jour avec près de 50 communes et pourra être étendu à d'autres qui pourront en faire la demande. Aujourd'hui, une réflexion est menée autour d'Oloron pour créer également un EPFL. Pourquoi pas un autre en Pays Basque intérieur? Nous avons franchi un premier pas avec la création du premier EPFL dans le département, et ce ne sera peut-être pas le seul. Où il s'agrandira, où l'on en créera un deuxième et un troisième.

Vous avez été élu président de l'EPFL, on vous porte également l'ambition de vouloir être président de la communauté de communes du Sud-Labourd...

Une réunion très importante s'est tenue jeudi après-midi, à laquelle je n'ai pas pu assister, puisque j'étais au comité de pilotage du plan urgence logement à la sous-préfecture avec le président du Conseil Général et le sous-préfet ainsi que le Préfet. J'estime qu'en tant que suppléant de Michèle Alliot-Marie au niveau du Scot, et ayant porté le Scot-sud pendant cinq ans, je pense avoir la capacité de pouvoir porter la communauté de communes. Il semblerait qu'un vote soit intervenu, je me soumettrai à ce vote qui a désigné Michel Hiriart comme président de la communauté des communes...